13
Woningcorporaties

Aan de orde is het **VAO Woningcorporaties (AO d.d. 07/04)**.

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter. Wij hebben gesproken over de novelle van de nieuwe wet voor de woningcorporaties. Over een onderdeel daarvan, namelijk de Autoriteit woningcorporaties, hebben we uitgebreid met de minister gesproken. Ik heb daarover een motie, die als volgt luidt.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Autoriteit woningcorporaties zowel onafhankelijk als zelfstandig moet kunnen opereren;

overwegende dat de minister de autoriteit bij de ILT wil onderbrengen vanwege de onafhankelijkheid en de schaalvoordelen voor de organisatie, maar dat de zelfstandigheid van de autoriteit daardoor niet vanzelfsprekend is;

verzoekt de regering, de zelfstandigheid van de Autoriteit woningcorporaties binnen de ILT te garanderen, en zowel in de organisatiestructuur als in de praktijkuitvoering ervoor te zorgen dat de zelfstandige invulling van de toezichtsverantwoordelijkheden van de Autoriteit woningcorporaties niet door de ambtelijke lijn van de ILT verhinderd kan worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Verhoeven en Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 379 (29453).

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter, deze motie is medeondertekend door mijn collega Van Vliet, van de onafhankelijke fractie Van Vliet, die er helaas niet kan zijn vandaag.

De **voorzitter**:
Ik vind haar pure poëzie.

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik hecht eraan om nog te zeggen dat we vorige week een debat hebben gevoerd over fusies, waarna wij tegen een motie hebben gestemd van collega's Monasch en Karabulut om een fusie tegen te houden. Wij waren het inhoudelijk volledig met hen eens, alleen vonden wij dat er een onafhankelijke toezichthouder moest zijn. Daarom hebben wij die motie toen niet gesteund. De minister knikt en begrijpt dat, maar ik hoop wel dat we nu snel kunnen doorpakken met een stevige, krachtige toezichthouder. Dan kunnen we ervoor zorgen dat we in de toekomst een organisatie hebben die goed en volgens de wet kan toezien op de situatie die is ontstaan met de nieuwe wet.

De **voorzitter**:
Eén korte vraag van mevrouw Karabulut.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik hoorde de heer Verhoeven vanochtend heel stoer op tv zeggen dat er 10 miljard op de plank ligt bij woningcorporaties voor verlaging van huren en voor nieuwbouw. Waar blijft het initiatief van de heer Verhoeven om dit, wat volgens mij niet waar is, direct uit te drukken in een concreet voorstel?

De heer **Verhoeven** (D66):
Ik had het vandaag dolgraag willen doen, maar de Kamer heeft op verzoek van de VVD en de Partij van de Arbeid in meerderheid besloten om het debat daarover uit te stellen en een derde termijn te houden na het meireces. Die twee partijen hebben een meerderheid. Ik steun het voorstel en ik wil er zo snel mogelijk mee verder, maar ik vind het niet passend om bij een debat over een woningcorporatietoezichthouder ineens een voorstel te doen over het teruggeven van geld aan huurders en over de 10 miljard die bij corporaties op de plank ligt. Mevrouw Karabulut hoeft zich echter geen zorgen te maken, want dat voorstel komt er natuurlijk. Maar we moeten eerst duidelijkheid hebben over het bedrag dat de woningcorporaties wel of niet beschikbaar hebben. Daar hebben wij om gevraagd en daar zullen wij de minister ook naar vragen. En als mevrouw Karabulut het fijn vindt, kan ik de minister daarover zo dadelijk ook nog kort een vraag stellen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter, ...

De **voorzitter**:
Prima, dank u wel. Tot zover de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):
Nee, want ik heb nog een vraag aan de minister.

De **voorzitter**:
Ga uw gang.

De heer **Verhoeven** (D66):
Want het is op zich terecht dat mevrouw Karabulut dit vraagt. We hebben binnenkort nog een feitelijke vragenronde, door mijzelf geïnitieerd, en daarna die derde termijn. Ik zou graag op dit moment van de minister horen welke ruimte hij denkt dat de corporaties hebben om daadwerkelijk iets aan de wachtlijsten te doen en daadwerkelijk de mogelijkheden te onderzoeken om huurverlaging voor de lagere inkomensgroepen door te gaan voeren. Want daar zullen we uiteindelijk wel naartoe moeten. Hij heeft daarover

nog geen enkele politieke uitspraak gedaan, maar alleen twee brieven gestuurd met wat cijfers.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Blijkbaar is het heel gewoon voor mijn collega om maar te roepen dat er 10 miljard op de plank ligt, terwijl hij hier vanmiddag, na in de media te zijn geweest, zegt dat er nog duidelijkheid moet komen.

Ik denk dat de volgende motie wel op steun kan rekenen van de coalitie en de gedoogpartijen.

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter, ik word aangesproken.

De **voorzitter**:
Mijnheer Verhoeven, even kort graag.

De heer **Verhoeven** (D66):
Voorzitter, u kunt wel zo vermoeid kijken, en ik begrijp heel goed dat u door wilt. Ik zal het ook niet te lang maken, maar als ik word aangesproken, kan ik daar gewoon even kort op reageren.

De **voorzitter**:
Ga uw gang. Kort, puntig.

De heer **Verhoeven** (D66):
Dank u wel. Heel fijn. Mevrouw Karabulut weet heel goed, en de rest van de Kamer ook, dat er twee brieven zijn van de minister voor Wonen, waarin staat dat de financiële positie van woningcorporaties met 9,5 miljard euro is verbeterd. De corporaties ontkennen dat steeds. Ze zeggen steeds dat ze geen mogelijkheden hebben, daarom willen wij graag duidelijkheid hebben over de beschikbaarheid van dat geld. Dus zo raar is dat niet, mevrouw Karabulut, en dat weet u best.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
De heer Verhoeven roept in de media gewoon dat corporaties 10 miljard op de plank hebben liggen. Mijnheer Verhoeven, wat denkt u dat dit met de huurders doet? Wat denkt u dat dit met corporatiedirecteuren doet die door uw plannen een verhuurderheffing moeten betalen? U kunt er wel om lachen, maar ik vind het nogal ernstig.

Voorzitter, ik dien de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in het woonakkoord partijen afspraken hebben gemaakt met woningcorporaties over de verhuurderheffing van 1,7 miljard euro en inkomensafhankelijke huurverhogingen;

overwegende dat er twijfels bestaan of woningcorporaties beschikbare financiële ruimte optimaal benutten voor verbetering van de sociale volkshuisvesting;

overwegende dat huurders problemen ondervinden bij het betalen van de huur;

verzoekt de regering, te bewerkstelligen dat beschikbare financiële ruimte bij woningcorporaties waar mogelijk wordt benut voor het niet verhogen van de huur of huurverlaging, bouw van nieuwe sociale huurwoningen, renovatie en energiebesparende maatregelen bij bestaande woningen, en de Kamer zo spoedig mogelijk te informeren over de mogelijkheden hiertoe,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Karabulut. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 380 (29453).

De heer **Monasch** (PvdA):
Ik heb een vraag ter toelichting. Mevrouw Karabulut, hebben wij niet samen een maand geleden een motie met precies dezelfde strekking ingediend die ook is aangenomen? Daarin stond een oproep aan de corporaties om hun huren te temperen. Wat is het verschil tussen die motie en deze motie?

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Wij hebben een motie ingediend om de huren te verlagen als de huurders te maken hebben met inkomensachteruitgang. De minister doet een beetje "spastisch" — misschien is dat niet het passende woord — of beter gezegd moeilijk over de uitvoering daarvan. Mijnheer Monasch, ik reken op uw steun voor de motie die ik zojuist heb ingediend, want die heeft te maken met uw beweringen en die van de heer Verhoeven, iedere keer weer, dat corporaties allemaal zouden bulken van het geld, maar desalniettemin weigeren om te bouwen en om de huren te verlagen. Laten wij daar eens duidelijkheid over krijgen. Aangezien collega Verhoeven vanochtend in de media riep dat er 10 miljard op de plank ligt bij corporaties om te bouwen en de huren te verlagen, zou ik graag van de minister willen horen of dat waar of niet waar is.

Mijn laatste vraag gaat over de toezichthouder. Toen wij vandaag na wekenlang wachten een brief ontvingen over de financiële positie van corporaties, vroeg ik mij af of de toezichthouder in de nieuwe situatie aan de minister toestemming zou moeten vragen om ons dat soort informatie aan te leveren. Is dit via de minister gegaan? Mochten wij aanvullende vragen hebben, kunnen wij dan in de toekomst direct iets opvragen bij de toezichthouder, gegeven het feit dat wij met z'n allen zeggen te hechten aan de onafhankelijkheid?

De **voorzitter**:
De heer Monasch van de PvdA ziet af van een inbreng in tweede termijn en daarmee is er een einde gekomen aan de termijn van de Kamer. Aangezien de minister de tweede motie nog niet heeft ontvangen, schors ik even.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Er zijn twee moties ingediend en een aantal vragen gesteld. Allereerst ga ik in op de motie-Verhoeven/Van Vliet op stuk nr. 379. Daarin wordt de regering verzocht om de "zelfstandigheid van de Autoriteit woningcorporaties binnen de ILT te garanderen, en zowel in de organisatiestructuur als in de praktijkuitvoering ervoor te zorgen dat de zelfstandige invulling van de toezichtsverantwoordelijkheden van de Autoriteit woningcorporaties niet door de ambtelijke lijn van de ILT verhinderd kan worden".

Ik heb aan de Kamer aangegeven dat de autoriteit een helder, eigen beeld naar buiten toe krijgt, haar eigen toezichtsvisie in gaat vullen en een eigen directeur krijgt. Die directeur — dat is echt anders dan voor de andere directeuren binnen de ILT — heeft rechtstreeks toegang tot de minister. Als er al sprake zou zijn van zorgen over het functioneren van de autoriteit, dan is die rechtstreekse toegang natuurlijk een heel belangrijke waarborg. Tegen de achtergrond van deze constructie meen ik aan deze motie te kunnen voldoen. Daarom beschouw ik haar als ondersteuning van beleid.

De **voorzitter**:
Daarmee is het oordeel dus aan de Kamer.

Minister **Blok**:
Ja.

De heer Verhoeven vroeg mij welke ruimte corporaties hebben om — ik formuleer het even in mijn eigen woorden — wachtlijsten aan te pakken en/of een huurverlaging voor lage inkomens toe te passen. Ik heb begrepen dat er nog schriftelijke vragen op mij afkomen over de brief die daarover verzonden is. Maar ik zal een eerste schets geven naar aanleiding van de vragen die mij zojuist werden gesteld. Het Sectorbeeld van het Centraal Fonds geeft aan dat er bij het voortzetten van het huurbeleid een eigen vermogen ontstaat dat 9,5 miljard ligt boven de grens van 25%. Dat was voor mij, toen die cijfers voor het eerst naar buiten kwamen, de reden om te zeggen dat het sombere beeld dat naar aanleiding van het woonakkoord geschetst werd, gelukkig niet uitkomt en er dus ruimte is om te investeren. Op grond van zo'n macrobeeld kun je alleen maar zeggen dat er kennelijk macro gezien ruimte is om te investeren. Een euro kan maar één keer uitgegeven worden. Een corporatie die kiest voor bijbouwen vanwege de wachtlijstenvraag zal dus geen of minder ruimte hebben voor huurverlaging. Dat is typisch maatwerk dat lokaal geleverd moet worden.

Om die reden heb ik met de Kamer en de VNG afgesproken dat ik zal zorgen dat er een beoordelingsinstrument komt waarmee gemeentes kunnen beoordelen hoeveel ruimte er is. Want in gemeentes worden die afspraken gemaakt, ook over onderwerpen als bijbouwen en huurruimte. Hoe die ruimte ingevuld wordt, moet echt het resultaat zijn van lokale afspraken. Ik vind het onverstandig om landelijk te proberen om aan te wijzen of in Roermond of Zoetermeer het meeste behoefte is aan bijbouw of beperkte huurverhoging, of dat er ruimte is voor verkoop. Wel moeten we de instrumenten aanreiken waarmee de gemeentes een en ander in kunnen vullen en de goede informatie hebben.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voordat er weer een verkeerd beeld wordt geschetst: klopt het dat in de informatie die wij van de minister hebben gekregen in de nieuwe brief, de prognose naar beneden wordt bijgesteld vanwege lage inflatie en lagere huurinkomsten? En klopt het dat de 9,5 miljard voor een deel zit in een hoge waardering van het bezit, maar dat dit niet een-op-een betekent dat er 9,5 miljard op de plank ligt, zoals de heer Verhoeven zegt, om te kunnen bouwen en/of de huren te verlagen?

Minister **Blok**:
De opdeplankvraag was de volgende vraag die ik wilde beantwoorden. In mijn antwoord gaf ik net, zoals ik steeds heb gedaan, aan dat het een raming is op basis van een voortgezet huurbeleid. In zo'n raming zitten inderdaad aannames over rentes en inflatie. Het is dus om meerdere redenen geen geld op de plank. Eigen vermogen is de passiefkant van de balans, niet de actiefkant. Het is een raming, maar die raming is wel heel wezenlijk, want die is een stuk positiever dan de ramingen op het moment dat het woonakkoord werd gepubliceerd. Dat is goed nieuws, omdat het laat zien dat de sector als geheel ruimte heeft. Maar het hangt van de individuele corporatie af hoeveel ruimte er is, en het hangt van de lokale prestatieafspraken af hoe die ruimte wordt ingezet.

De **voorzitter**:
Mevrouw Karabulut, nog even kort.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik zou het toch heel prettig vinden als ik antwoord zou krijgen op mijn vragen. De eerste vraag was: klopt het dat de raming inmiddels is bijgesteld, vanwege lagere inflatie en dus minder huurinkomsten? De tweede vraag was: klopt het dat 9 miljard ruimte niet betekent dat er 9,5 miljard liquide middelen bestedingsruimte is?

Minister **Blok**:
Ik heb beide vragen beantwoord. Ik heb aangegeven dat eigen vermogen aan de passiefkant van de balans staat en liquide middelen aan de actiefkant. Ik heb ook aangegeven dat het een raming is en dat die varieert zodra je parameters als inflatie, rentes en huren gaat variëren. Dat neemt niet weg dat de raming wel een stuk positiever is dan de aanvankelijke ramingen die gebruikt zijn bij het woonakkoord.

De **voorzitter**:
Kort, mijnheer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66):
In tegenstelling tot mevrouw Karabulut van de SP, die alleen maar ontevreden is over het feit dat de minister zegt dat er wel degelijk meer financieringsruimte bij woningcorporaties is, denk ik dat het heel goed is om vast te stellen dat er dus meer ruimte is om te investeren. Mijn vraag is: wanneer denkt de minister dat hij de duidelijkheid kan bieden die nodig is om echt te weten wat er voor elke woningcorporatie of voor corporaties in een bepaalde regio beschikbaar is, bijvoorbeeld om meer te bouwen als dat nodig is? Daar gaat het natuurlijk uiteindelijk om. Het gaat er niet om welke woningcorporatie welk bedrag heeft. Het gaat erom dat huurders uiteindelijk een kortere wachtlijst krijgen te zien, omdat er eindelijk gebouwd wordt, omdat corporaties wel degelijk investeringsruimte lijken te hebben.

Minister **Blok**:
Het beloofde instrument wil ik deze zomer afleveren en dan kunnen lokaal de berekeningen gemaakt worden. De heer Verhoeven zal het met mij eens zijn dat het voor de wachtlijsten zeker zo belangrijk is om de doorstroming op gang te houden.

In de motie-Karabulut op stuk nr. 380 wordt de regering verzocht "te bewerkstelligen dat beschikbare financiële ruimte bij woningcorporaties waar mogelijk wordt benut voor het niet verhogen van de huur of huurverlaging, bouw van nieuwe sociale huurwoningen, renovatie en energiebesparende maatregelen bij bestaande woningen". Het zijn allemaal doelen die ik deel, maar typisch doelen die de inhoud van die lokale prestatieafspraken gaan vormen. Door de instrumenten te bieden aan de gemeenten, zullen daar deze keuzes gemaakt worden. Maar, zoals ik net aangaf, kan ik niet landelijk zeggen: de corporatie in Zoetermeer moet het meest gaan doen aan besparing in de bestaande voorraad en de corporatie in Kerkrade moet een stukje verkopen, zodat ze meer kan investeren in sociale huur. Hier zijn we op de verkeerde plaats om dat te zeggen, maar de instrumenten zal ik wel geven. Dus als de oproep aan mij gericht is, moet ik de motie ontraden. Als er wordt opgeroepen om gemeentes de instrumenten te bieden, dan is de motie ondersteuning van beleid.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dat laatste is het geval. Wat ik vooral met deze motie wil, is de ruimte die er zou zijn helder krijgen en er daarnaast voor zorgen dat deze maximaal benut wordt. Uiteraard gebeurt dat langs de middelen van de prestatieafspraken, gemeenten et cetera et cetera.

Minister **Blok**:
Als het langs de lijn is van het informeren van de gemeentes, die dat vervolgens lokaal kunnen invullen, dan is de motie ondersteuning van beleid.

De **voorzitter**:
En dus oordeel Kamer.

Minister **Blok**:
Ja.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Dan zou het fijn zijn als de minister ons hierover nadere informatie kan geven voor wij het AO na het meireces hebben. Daar komen we dan nader te spreken over de details.

Minister **Blok**:
Dat lukt me niet, want ik heb aangegeven dat ik de rekenregels waarmee een gemeente dat kan bepalen pas deze zomer kan afleveren, want dat is nog wel een ingewikkelde slag.

De heer **Monasch** (PvdA):
We gaan hierover nog uitvoerig debatteren in een derde termijn van een AO. Toch wil ik, om een misverstand te voorkomen, nog twee dingen uit elkaar houden: de passieve kant, het versterken van de vermogenspositie van woningcorporaties enerzijds en het geld dat er binnenkomt in het laatje, in de portemonnee, dat je gewoon kunt uitgeven en niet hoeft te lenen anderzijds. Gisteren schreef de minister in zijn brief aan de Kamer, en dat wil ik graag bevestigd horen: huurinkomsten 2012: 13,2 miljard, geprognosticeerde huurinkomsten met een lagere huuropbouw dan in het woonakkoord is afgesproken: 17 miljard. Dat is een toename van ruim 4 miljard, geprognosticeerd door het CFV op basis van de informatie van de corporaties. Er is een discussie of het nu in stenen zit, maar volgens mij schreef de minister klip-en-klaar in zijn brief: op basis van de informatie die de corporaties zelf aan het CFV hebben verschaft, komt er ruim 4 miljard extra aan huurinkomsten. Klopt dat, ja of nee?

Minister **Blok**:
Ik vind dit een beetje lastig. Ik heb die brieven nu niet voor mij en wil er niet nu uit mijn hoofd een uitspraak over doen.

De **voorzitter**:
Er komt ook een apart AO over.

Minister **Blok**:
Dat klopt. Ik kan me voorstellen dat mevrouw Karabalut haar motie tot dat moment aanhoudt. Dan heb ik alle cijfers voor me.

De heer **Monasch** (PvdA):
Prima, maar voor iedereen die meeluistert, verwijs ik naar de brief die gisteren aan de Kamer is gestuurd. Daar staat een tabel in waar precies de cijfers in staan die ik nu geciteerd heb.

De **voorzitter**:
Dat gaan we allemaal opzoeken.

De heer **Monasch** (PvdA):
Het is vrij wezenlijk voor het debat, voorzitter, dus het is goed dat dat hier genoteerd wordt.

De **voorzitter**:
Prima.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik maak een opmerking over mijn motie. Ik denk dat het heel goed zou zijn om die motie wel in stemming te brengen. Ter verduidelijking zeg ik tegen de minister dat ik geen instrumentele uitwerking van de uitvoering verwacht. Wat ik wel graag zou willen weten, is hoeveel investeringsruimte er concreet macro per regio is, voor zover de minister over die cijfers beschikt. Ik wil een nadere uitwerking van de cijfers die de minister ons gisteren heeft doen toekomen.

Minister **Blok**:
Die informatie heb ik niet. Dat maakt deze motie ook moeilijk. Als mevrouw Karabulut bedoelt dat ik de gemeentes informatie verstrek, dan kan ik daaraan voldoen. Als zij iets anders bedoelt, moet ik de motie ontraden.

Mevrouw Karabulut heeft ook gevraagd hoe de woonautoriteit in de toekomst informatie zal verstrekken. De woonautoriteit mag zelfstandig publiceren op de eigen website. De Kamer mag de directeur uitnodigen voor een hoorzitting. Als er brieven zijn, lopen die via de minister. Ik heb al aangegeven dat ik daar niet in zal krassen of strepen. Dit soort informatie is dus via de website of in een brief via mij rechtstreeks te krijgen. Ik zal er geen wijzigingen in aanbrengen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Deze vraag kwam bij mij op omdat wij de gevraagde informatie in de brief van de toezichthouder via de minister pas twee maanden later hebben gekregen. Ik kan mij niet voorstellen dat de toezichthouder niet eerder over die informatie beschikte. Het is via de minister gelopen. Betekent dit dat na 1 juli, wanneer wij de onafhankelijke toezichthouder op afstand en met tanden hebben, deze brieven direct naar de Kamer komen en dat wij dan als Kamer direct informatie kunnen opvragen bij die toezichthouder zonder dat de minister en/of zijn ambtenaren er tussen gaan zitten?

Minister **Blok**:
De brief bevatte een nieuwe berekening, dus het is wel logisch dat daar even voor gerekend is. Als er een brief gevraagd wordt, dan loopt die via de minister. Dat kan ik ook niet helpen; dat is bij iedere inspectie zo. Ik heb al aangegeven dat ik daar niet in ga strepen. Mevrouw Karabulut mag de informatie vragen die zij wil en die krijgt zij ook. Dat heeft zij nu ook gemerkt. De autoriteit kan straks zelf via de website publiceren.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Hartelijk dank. Fijn dat u er was, mijnheer de minister. Wij zullen morgen stemmen over beide moties.

De vergadering wordt van 17.40 uur tot 18.30 uur geschorst.

Voorzitter: **Berndsen-Jansen**